

Styrelsen för Brf Kvadraten i Bromölla, 738200-2017, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2023 - 31/12 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Bromölla.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Pionen 1 i Bromölla.

Fastighetens mark ägs av föreningen. På fastigheten finns byggnad med 44 st bostadsrättslägenheter, 3 st bostadsrättslokaler, 1 hyreslokal samt 21 st carportar och 32 st bilplatser.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 28 juni 2023:

Karl-Erik Svensson	ordförande	Vald till stämman 2024
Onorica Leandri	sekreterare	Vald till stämman 2024
Valentina Andersen	ledamot	Vald till stämman 2024
Jimmy Mattsson	ledamot	Vald till stämman 2025
Kristina Andersson	ledamot	Vald till stämman 2025
Eddie Henrysson	ledamot	Vald till stämman 2025

Suppleant har varit:

Jeff Eddiesson	Vald till stämman 2024
----------------	------------------------

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Karl-Erik Svensson, Onorica Leandri, Valentina Andersson ordinarie ledamöter, samt suppleanten Jeff Eddiesson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Karl-Erik Svensson, Jimmy Mattsson och Eddie Henrysson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Monica Järvensivu.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 juni 2023.

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Vicevärd har varit Karl-Erik Svensson.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 r o k 21 st 2 r o k 21 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 2 683 kvm. Taxerad lokalyta är 421 kvm.

Medlemsinformation

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 48 st och vid årets slut 49 st.

Reparationer och underhåll

Reparation och utbyte av stamledning till värmesystem i hus Valjevägen. Underhåll tvättmaskiner.

Byte utomhusbelysning.

Läckage av värmesystem har åtgärdats.

Planerade underhåll år 2024 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Under 2024 sker underhåll av rökgasluckor samt mindre reparationsarbeten. Byte av delar i centralvärmesystem.

Underhållsplan och årlig besiktning

Föreningen har underhållsplan sen 2019. Periodiskt underhåll för närmaste 20 åren ligger i genomsnitt på 235.230 kr årligen. Styrelsen har verkställt årlig besiktning den 15 december 2023.

Fastighetsförsäkring

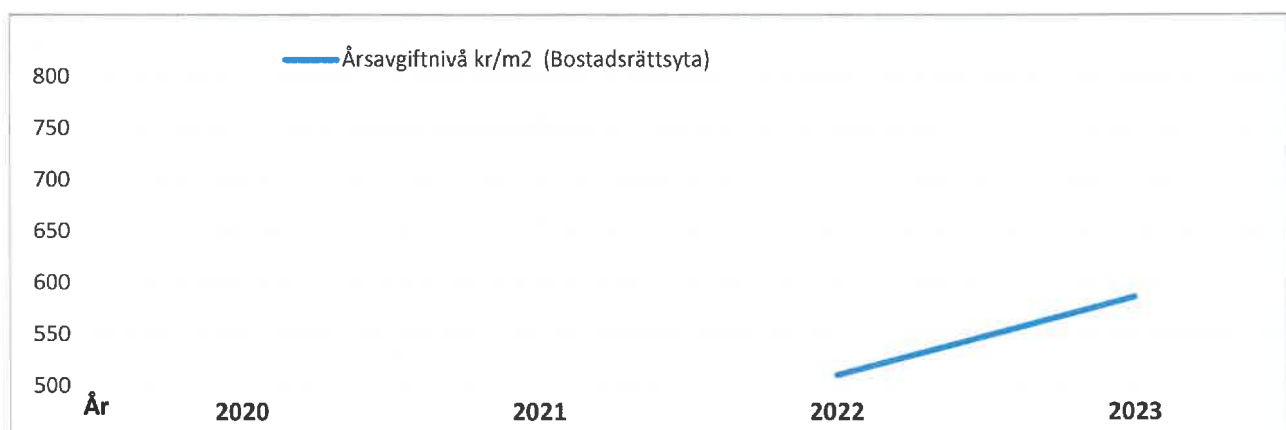
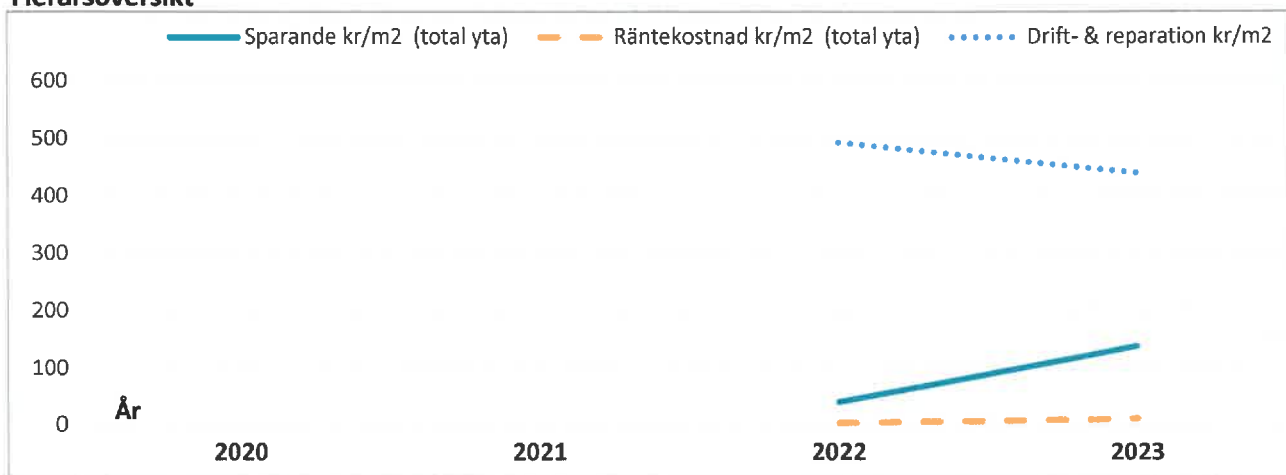
Fastighetsförsäkring är tecknad i Trygg-Hansa till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 15% under 2023.

För 2024 har styrelsen beslutat om oförändrade månadsavgifter.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		1 951	1 710	1 729	1 706	1 677
Resultat		300	-3	-97	-30	19
Balansomslutning		2 387	2 116			
Soliditet		61%	54%	68%	72%	71%
Årsavgiftsnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		586	510			
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		87%	86%			
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	¹⁾	112	-44			
Sparande kr/m ² (total yta)	²⁾	137	40			
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		97	50			

Underhållsfond kr/m ² (total yta)	220	146
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)	442	494
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾	295	252
Räntekostnad kr/m ² (total yta)	10	4
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	188	192
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	202	206
Lån / taxeringsvärde	3%	3%
Räntekänslighet ⁴⁾	0,3%	0,4%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

	Anges i tkr	År	2023	2022
Årsavgifter			1 694	1 473
Övriga intäkter			257	238
Drift & personalkostnader			-1 508	-1 576
Räntor			-18	-11
Amortering		*	-12	-12
Avsättning framtida underhåll			-300	-156
SUMMA			112	-44

Senast årets amortering motsvarar: 2,1% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året, även efter fondavsättning.

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	99 690	453 925	601 293	-2 692	1 152 217
Disposition			-2 692	2 692	0
Avsättning yttre fond		300 000	-300 000		0
Uttag yttre fond		-70 257	70 257		0
Årets resultat				299 507	299 507
Årets slut	99 690	683 668	368 859	299 507	1 451 723

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	598 601,58
Årets resultat	299 506,54
Avsättning till yttre underhållsfond	-300 000,00
Extra avsättning yttre underhållsfond	0,00
Uttag ur yttre underhållsfond	70 257,00
Summa	668 365,12

Styrelsen föreslår att 668 365,12 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	1	1 950 603 <u>1 950 603</u>	1 710 442 <u>1 710 442</u>
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 324 284	-1 458 726
<i>Reparationer</i>	3	-46 947	-74 118
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-70 257	-71 875
Personalkostnader	5	-136 559	-42 682
Avskrivningar	6	-54 579	-54 579
		<u>-1 632 626</u>	<u>-1 701 980</u>
Rörelseresultat		317 978	8 462
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		11 538	322
Räntekostnader och liknande poster		-30 009	-11 475
		<u>-18 471</u>	<u>-11 153</u>
Årets resultat		299 507	-2 692
Årets resultat enligt ovan		299 507	-2 692
Avsättning till fond för yttre underhåll		-300 000	-156 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		70 257	71 875
Resultat efter disposition av underhåll		69 764	-86 817

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	863 588	890 802
Fastighetsförbättringar ROT		192 560	194 800
Maskiner, inventarier & installationer	8	94 214	119 339
		<u>1 150 362</u>	<u>1 204 941</u>
Summa anläggningstillgångar		1 150 362	1 204 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		19 289	225
Övriga kortfristiga fordringar		7	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 812	64 132
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>87 108</u>	<u>64 362</u>
Kassa och bank		1 149 172	846 621
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 149 172</u>	<u>846 621</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 236 280	910 983
SUMMA TILLGÅNGAR		2 386 642	2 115 924
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		99 690	99 690
Yttre underhållsfond		683 668	453 925
		<u>783 358</u>	<u>553 615</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		368 859	601 293
Årets resultat		299 507	-2 692
		<u>668 365</u>	<u>598 602</u>
Summa eget kapital		1 451 723	1 152 217
<i>Långfristiga skulder</i>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	583 000	595 000
Inre reparationsfond		43 931	47 051
Leverantörsskulder		20 842	147 967
Skatteskulder		44 028	18 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	243 118	155 522
		<u>934 919</u>	<u>963 708</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 386 642	2 115 924

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	317 978
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm	
Avskrivningar	54 579
Erhållen ränta	11 538
Erlagd ränta	-30 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	354 086
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar - förändring	-22 746
Kortfristiga skulder - förändring	-16 789
	-39 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten	314 551
Investeringsverksamheten	
Investeringar i anläggningstillgångar	0
Pågående arbete	0
	0
Finansieringsverksamheten	
Förändring av lån	-12 000
	-12 000
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-12 000
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	302 551
Likvida medel vid årets början	846 621
Likvida medel vid årets slut	1 149 172

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader	10 - 80 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader	1,24%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2023	År 2022
Hysesintäkter lokaler		8 400	8 400
Hysesintäkter garage, p-plats mm		58 275	58 650
Intäkter TV, internet		157 872	157 872
Årsavgifter		1 693 577	1 472 676
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		4 986	7 627
Övriga intäkter	Varav elstöd 25.110 kr	27 493	5 217
		1 950 603	1 710 442

Driftskostnader	Not 2	År 2023	År 2022
Fastighetsskötsel		0	-246 000
Snöröjning		-875	0
Elavgifter		-76 070	-92 756
Värme		-594 892	-456 388
Vatten		-245 491	-232 048
Renhållning		-50 222	-56 875
Fastighetsförsäkring		-49 286	-47 232
TV och bredband		-157 872	-157 872
Fastighetsskatt		-56 287	-56 287
Förbrukningsinventar-/material		-19 701	-35 471
Tele, post- och bankkostnader		-2 487	-2 304
Administrativt förvaltningsavtal		-59 032	-59 688
Överlåtelse- och pantkostnad		-5 769	-5 792
Övriga förvaltningskostnader		-5 083	-8 502
Övriga externa tjänster		-1 217	-1 150
Övriga externa kostnader		0	-361
		-1 324 284	-1 458 726

Reparationer	Not 3	År 2023	År 2022
Reparationer		-711	-7 731
Reparation gemensamma utrymmen		-13 772	-4 811
Reparation installationer		-24 997	-24 144
Reparation byggnader		-3 906	-19 172
Reparation utvändigt		-3 561	-18 260
		-46 947	-74 118

Periodiskt underhåll	Not 4	År 2023	År 2022
Periodiskt underhåll		-70 257	-71 875
		-70 257	-71 875

Personalkostnader		Not 5	
Löner		-71 140	0
Vicevärd		-22 000	-22 000
Arvode styrelsen		-10 650	-10 300
Arvode egen revisor		-900	-900
Bil- och kostnadsersättningar		-500	0
Sociala och andra avgifter		-31 369	-9 482
		-136 559	-42 682

Avskrivningar		Not 6	
Avskrivningar på byggnader		-14 851	-14 851
Avskrivning på förbättringar		-14 603	-14 603
Avskrivning på installationer		-25 125	-25 125
		-54 579	-54 579

Byggnader och mark		Not 7				
Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2023-12-31	Avskrivn år	
Mark, ursprung	47 386	0	0	47 386		
Byggnad urspr Rak	1 579 914	-1 342 298	-14 851	222 765	-- 2050	
Säkerhetsdörrar Rak	618 163	-12 363	-12 363	593 437	2011-2060	
Summa	2 245 463	-1 354 661	-27 214	863 588		

Ackumulerade anskaffningsvärde	År 2023	År 2022
Vid årets början	2 198 077	1 579 914
Årets anskaffning	0	618 163
Ingående anskaffningsvärde mark	47 386	47 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 245 463	2 245 463
Ingående avskrivningar	-1 354 661	-1 300 082
Årets avskrivningar enligt plan	-27 214	-54 579
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-1 381 875	-1 354 661
Utgående redovisat värde	863 588	890 802

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	3 794 000	3 794 000
	Taxeringsvärde byggnader:	13 657 000	13 657 000
	Totalt taxeringsvärde:	17 451 000	17 451 000

Maskiner och inventarier		Not 8	
Ackumulerade anskaffningsvärde			
Vid årets början			
Installationer		357 486	357 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		357 486	357 486
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar			
Installationer		-238 147	-213 022
Årets avskrivningar			
Installationer		-25 125	-25 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan		-263 272	-238 147
Restvärde enligt plan vid årets slut		94 214	119 339

Långfristiga skulder kreditinstitut		Not 8	
Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld
			År 2023
Ivetofta Sparbank	Rörlig	5,70%	583 000 kr
	Snittränta	5,70%	583 000 kr
			År 2022
			595 000 kr
			595 000 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)	12 000 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:	523 000 kr
Långfristiga skulder	0 kr
Kortfristiga skulder	583 000 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	År 2023	År 2022
Upplupna kostnader		119 429	0
Förutbetalda hyresintäkter		123 689	155 522
		<u>243 118</u>	<u>155 522</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	Not 10		
Pantbrev i fastighet		1 564 750	1 564 750
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bromölla

2024 -06-05


Karl-Erik Svensson


Jimmy Mattsson


Eddie Henrysson


Valentina Andersen


Kristina Andersson


Onorica Leandri

Min revisionsberättelse har avgivits

2024 -05-21


Monica Järvensivu
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvadraten i Bromölla
Org.nr. 738200-2017

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvadraten i Bromölla för år 2023-01-01—2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromölla den 3/5 2024


Monica Järvensivu
Föreningsvald revisor